

<b>Fraktionsantrag</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/7444/2020</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 05.06.2020
Antragstellende Fraktion/en: B90/Die Grünen	

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Stellungnahme	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr.: Strategie für eine nachhaltige Bodennutzungspolitik in Marburg**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt:

1. Dafür Sorge zu tragen, dass keine im Eigentum der Stadt oder ihrer Mehrheitsbeteiligungen befindlichen Grundstücke, bebaut wie unbebaut, veräußert werden.
2. Bestehende und umsetzbare Vorkaufsrechte beim Verkauf privater Grundstücke und Immobilien zu nutzen, zu Gunsten der Stadt oder ihrer Tochtergesellschaften.
3. Eine Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB für alle unbebauten Grundstücke im Innenbereich sowie für künftige bzw. im Rahmen der überörtlichen Planung ausgewiesene, städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte zeitnah auszuarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Verbindliche Bauleitplanungen ausschließlich für Flächen zu initiieren, die sich im Eigentum der Stadt oder ihrer Mehrheitsbeteiligungen befinden.
5. Ein Baugebot nach § 176 BauGB für die Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne zu erlassen und im Falle einer für die Eigentümer\*innen nicht wirtschaftlich möglichen Umsetzung, die Übernahme der betroffenen Grundstücke anzubieten.
6. Erhaltungssatzungen für die innerstädtischen Ortsbezirke Altstadt, Campusviertel, Nordviertel, Südviertel und Weidenhausen zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

7. Die Überlassung von bebauten wie auch unbebauten Grundstücken in städtischem Eigentum oder dem ihrer Mehrheitsbeteiligungen zur Wohn- wie auch Gewerbenutzung künftig ausschließlich durch Erbbaurechte vorzunehmen.
8. Landwirtschaftliche Flächen in städtischem Eigentum ausschließlich zu verpachten und in diesem Kontext eine Kontrolle der gültigen Regelungen zum Verbot der Ausbringung gentechnisch veränderter Organismen, Kunstdünger und Pestiziden gewährleisten.

Begründung:

Marburgs topographische Lage, welche die Stadt und ihr Wachstum zunehmend vor Herausforderungen in ihrer Entwicklung stellt, macht einen nachhaltigen und strategischen Umgang mit der endlichen und nicht reproduzierbaren Ressource Boden erforderlich. Neben den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Wohnraum sowie der notwendigen Ausweisung von Gewerbeflächen, erfordern allen voran der Klimawandel und seine zunehmend spürbaren Auswirkungen einen schonenden und sorgfältig abgewogenen Umgang mit den vorhandenen Flächen.

Um diese Faktoren bestmöglich berücksichtigen zu können, bedarf es einer Entwicklungssteuerung in öffentlicher Hand, um den teils konkurrierenden Bedürfnissen sowohl demokratisch legitimiert als auch im Interesse des Allgemeinwohls begegnen und diese abwägen zu können. Eine derartiger Handlungsrahmen bzw. ein klares Primat der öffentlichen Hand hinsichtlich der zukünftigen Marburger Stadtentwicklung schafft Planungssicherheit und Responsivität sowohl für Bürger\*innen als auch für Gewerbetreibende sowie nicht zuletzt für die politischen Institutionen und zivilgesellschaftlichen Akteur\*innen. Darüber hinaus stellt eine Flächenbevorratung, -entwicklung und -vergabe von Seiten der öffentlichen Hand eine zentrale Gelingensbedingung für eine umfassende und breit angelegte Bürger\*innenbeteiligung in Fragen der Stadtentwicklung dar.

**Christian Schmidt**  
**Marco Nezi**

**Dr. Christa Perabo**  
**Dietmar Göttling**

# **Änderungsantrag**

**der Fraktionen von SPD, BfM und CDU**

**zum**

**Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr.: Strategie für eine nachhaltige Bodennutzungspolitik in Marburg (VO/7444/2020)**

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung strebt an, dass Grund und Boden im Eigentum der Universitätsstadt Marburg bevorzugt in Erbpacht und nicht durch Verkauf abgegeben wird. Sie ersucht den Magistrat, zu prüfen, ob und in wieweit durch die städtischen Gesellschaften ebenso verfahren werden kann. Davon ausgenommen sind beziehungsweise sollen sein:
  - die Schaffung von Wohneigentum in (neuen) Siedlungsgebieten sowie
  - Gewerbeflächen, die mit dem Zwecke der Steuerung von Gewerbeansiedlungen zur Bodenbevorratung angekauft wurden oder werden,um schädliche Wirkungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu vermeiden.
2. Der Magistrat wird beauftragt, zu prüfen, wie neben den bestehenden und – soweit zulässig – regelmäßig genutzten Vorkaufsrechten, eine Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB für Marburg errichtet werden kann und welche Auswirkungen auf Grundstückspreise und Immobilienmarktentwicklung zu erwarten sind.
3. Der Magistrat wird beauftragt, zu prüfen, für welche Grundstücke in Privatbesitz ein Bebauungsgebot nach § 176 BauGB möglich und sinnvoll ist.
4. Der Magistrat wird beauftragt, zu prüfen, ob und wo in Marburg ein oder mehrere gefährdete Milieus identifiziert werden können, die die Anforderungen für eine Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 erfüllen.
5. Die Stadtverordnetenversammlung begrüßt, dass der Magistrat landwirtschaftliche Flächen in städtischem Eigentum ausschließlich verpachtet und die Einhaltung aller Vorgaben an Pächter überprüft.

## Begründung:

Zu 1.: Grundsätzlich ist Grund und Boden endlich, daher ist auch seitens der Stadt und ihrer Töchter anzustreben, Grund und Boden nicht ohne Not abzugeben. Dies kann nicht für neue Siedlungsgebiete gelten, da der Zweck eines Zwischenbesitzes zur Siedlungsentwicklung damit verfehlt werden kann. Bürger\*innen, die Wohneigentum errichten oder übernehmen wollen, würden sonst abgeschreckt und möglicherweise außerhalb Marburgs bauen. Dies muss aus Gründen des Klimaschutzes und der Verkehrsverminderung sowie Umstieg auf den ÖPNV und Radverkehr in Marburg vermieden werden.

Zweck der Bodenbevorratung für Gewerbeflächen ist die größtmögliche Steuerung der Gewerbeansiedlung. Dem steht der Verkauf nicht entgegen, sofern durch Vertrag und die Bauleitplanung Nutzung fixiert ist.

Eine Reduzierung des Wohnungsbaus auf Flächen, die dauerhaft in städtischem Besitz bleiben, würde zudem den Wohnungsbau maximal verlangsamen, da die Stadt nicht beliebig Kapital in Grund und Boden binden kann. Angesichts des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes ist das nicht zielführend.

Zu 2.: Bereits jetzt nutzt die Stadt alle bestehenden Vorkaufsrechte. Eine Ausweitung dieser Rechte durch eine Vorkaufssatzung ist grundsätzlich sinnvoll, wenn dadurch nicht die ohnehin hohen Grundstückspreise in Marburg weiter angehoben werden. Auch hier gilt, dass es nicht Aufgabe der Stadt sein kann, durch Vorkaufsrechte beispielsweise Wohneigentum dem Markt zu entziehen und dadurch die Preise weiter anzutreiben. Genauso wenig darf ein weiterer Wegzug aus Marburg eingeleitet werden, weil dies aus Gründen des Klimaschutzes und der Verkehrsverminderung sowie Umstieg auf den ÖPNV und Radverkehr schädlich wäre.

Zu 3.: Auch wenn im Marburger Innenstadtbereich nur noch wenige Grundstücke vorhanden sind, für die ein Baugebot grundsätzlich denkbar wäre, so sollte geprüft werden, welche Wirkungen von diesem Instrument zu erwarten wären.

Zu 4.: Der Erlass einer Milieuschutzsatzung wird in Marburg immer wieder diskutiert. Dabei sind die in der Regel genannten Innenstadtbereiche dafür wenig geeignet:

- entweder würde damit ein bereits eingetretener Zustand der Gentrifizierung fixiert (Oberstadt, Studie der Universität 2015) und dann das angestrebte Ziel einer sozialen Durchmischung verhindert
- oder es handelt sich um Gebiete, deren Milieus prima facie keinen besonderen Schutzbedarf haben, eine Milieuschutzsatzung daher nicht zulässig wäre.

Dennoch lohnt es, zu prüfen, ob und gegebenenfalls wo in Marburg schutzbedürftige Milieus nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB identifiziert werden können, in welchen Quartieren sie leben, in wie weit die soziale Zusammensetzung dieser Quartiere gefährdet sein könnte.

Eine schädliche Auswirkung auf Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf, in denen insbesondere Menschen mit besonderen sozialen Lasten oder in Transferleistungsbezug leben, sollte in jedem Fall vermieden werden.